

DOSMILCORP S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012

En conjunto con el dictamen de los Auditores Independientes

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del Directorio y Accionistas de
Dosmilcorp S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros de Dosmilcorp S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y de control interno que la Administración determine como necesario para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

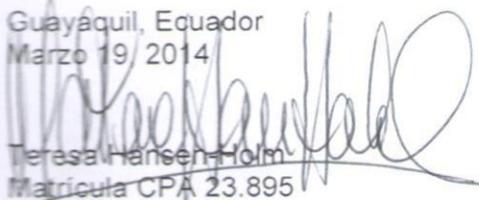
Opinión

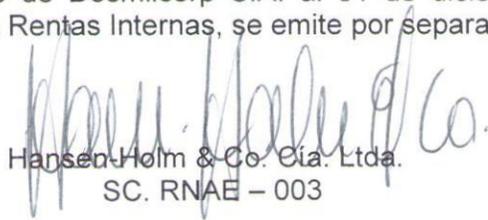
6. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Dosmilcorp S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

7. Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantiene con partes relacionadas saldos por cobrar por US\$600 (2012: US\$478,309) y por pagar por US\$750,070 (2012: US\$1,445,336), tal como se expone en la Nota 7. PARTES RELACIONADAS.
8. El Informe de Cumplimiento Tributario de Dosmilcorp S.A. al 31 de diciembre del 2013, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 19, 2014


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE - 003



DOSMILCORP S.A.*

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

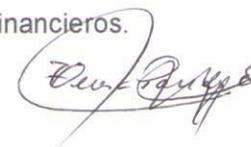
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Efectivo	5	1,270,166	2,575,153
Cuentas por cobrar	6	485,374	1,364,452
Partes relacionadas	7	600	478,309
Inventarios	8	14,145,891	14,332,879
Total activo corriente		<u>15,902,031</u>	<u>18,750,7093</u>
Propiedades y equipos, neto	9	6,231,881	1,425,442
Propiedades de inversión, neto	10	5,048,718	4,935,125
Activos diferidos	11	466,466	213,522
Otros activos		<u>1,555</u>	<u>1,916</u>
Total activos		<u>27,650,651</u>	<u>25,326,798</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones financieras	12	9,854,963	3,977,622
Partes relacionadas	7	200,070	772,510
Cuentas por pagar		556,071	853,244
Anticipos de clientes	13	8,158,345	6,449,258
Total pasivo corriente		<u>18,769,449</u>	<u>12,052,634</u>
Partes relacionadas	7	550,000	672,826
Obligaciones financieras	12	374,299	6,461,042
Anticipos de clientes	13	1,247,115	0
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	15	800	800
Aportes futuras capitalizaciones	15	2,039,475	1,773,664
Reserva legal		403,375	351,256
Resultados acumulados	15	4,266,138	4,014,576
Total patrimonio		<u>6,709,788</u>	<u>6,140,296</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>27,650,651</u>	<u>25,326,798</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

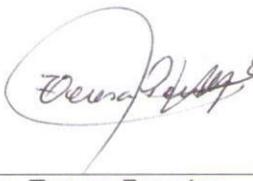
DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ingresos por actividades ordinarias	3,937,685	4,504,635
Costos de ventas	<u>(2,028,710)</u>	<u>(3,108,614)</u>
Utilidad operacional	1,908,975	1,396,021
Gastos administrativos	(1,335,607)	(676,974)
Otros ingresos	<u>336,570</u>	<u>87,724</u>
Utilidad neta del ejercicio	<u>909,938</u>	<u>806,771</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Morice Dassum
Gerente General


Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

		Resultados acumulados					Total
Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total de resultados acumulados	Total
aldos a diciembre 31, 2011	800	1,508,580	228,422	244,912	431,644	3,170,567	5,584,925
orte de accionistas, ver Nota 15. ATRIMONIO	265,084						265,084
anferencia a reserva legal eterminación fiscal IR 2008, ver Nota 16. MPROMISOS Y CONTINGENTES		122,834			(122,834)		0
ilidad del ejercicio ipuesto a la renta 2012, ver Nota 14. IPUESTO A LAS GANANCIAS					(230,900)		(230,900)
					806,771		806,771
					(285,584)		(285,584)
aldos a diciembre 31, 2012	800	1,773,664	351,256	244,912	431,644	3,338,020	6,140,296
orte de accionistas, ver Nota 15. ATRIMONIO	265,811						265,811
anferencia a reserva legal eterminación fiscal IR 2009, ver Nota 16. MPROMISOS Y CONTINGENTES		52,119			(52,119)		0
ilidad del ejercicio ipuesto a la renta 2013, ver Nota 14. IPUESTO A LAS GANANCIAS					(397,443)		(397,443)
					909,938		909,938
					(208,814)		(208,814)
aldos a diciembre 31, 2013	800	2,039,475	403,375	244,912	431,644	3,589,582	6,709,788

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Gerente General



Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Utilidad neta del ejercicio	909,938	806,771
Ajustes para reconciliar la utilidad neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Depreciación	223,841	149,975
Estimación cuentas de dudoso cobro	1,151	0
Provisión de intereses	608,823	462,201
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>		
Cuentas por cobrar	1,183,572	97,485
Activos diferidos y otros	(252,583)	(118,832)
Anticipos recibidos	2,956,202	786,648
Proveedores y otros	(731,366)	(307,237)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>4,899,578</u>	<u>1,877,011</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>		
Construcción en proceso	(4,331,255)	(2,024,581)
Adquisición de propiedades y equipos	(625,630)	(1,970)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	<u>(4,956,885)</u>	<u>(2,026,551)</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>		
Préstamos bancarios	(818,225)	1,351,236
Préstamos a partes relacionadas, neto	(695,266)	(1,294,262)
Aportes futuras capitalizaciones	265,811	265,084
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de financiación	<u>(1,247,680)</u>	<u>322,058</u>
(Disminución) aumento neta en efectivo	(1,304,987)	172,518
Efectivo al comienzo del año	2,575,153	2,402,635
Efectivo al final del año	1,270,166	2,575,153

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



Ing. Morice Dassum
Gerente General



Econ. Teresa Paredes
Contadora

DOSMILCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2013 Y 2012

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

La actividad principal de la Compañía es la construcción de toda clase de inmuebles (villas, edificios, oficinas y condominios). Actualmente, es la construcción de las Urbanizaciones denominadas "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón" ubicadas en las urbanizaciones Urdesa Norte y Urdenor en el cantón Guayaquil, la cual contará con viviendas unifamiliares, viviendas tetrafamiliares, departamentos, edificios corporativos destinados a oficinas, entre otros proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2013, se han recibido anticipos de clientes por un monto de US\$9,405,460 (2012: US\$6,449,258) por contratos de promesa compra – venta asociados con los proyectos inmobiliarios desarrollados por parte de la Compañía en las Urbanizaciones Ciudad Colón y Parque Empresarial Colón. Ver Nota 13. ANTICIPOS DE CLIENTES.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados al Directorio para la aprobación de su emisión, y luego puestos en consideración de la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron aprobados por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de fecha 30 de marzo del 2013.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación.

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía considera todas las cuentas de efectivo que no tienen restricciones para su utilización o que no están pignoradas.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Inventarios

El inventario de propiedades incluye principalmente el costo de construcción de los inmuebles en proceso y aquellos que están disponibles para la venta por concepto de la obra civil relacionada con las Urbanizaciones denominadas "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón".

d) Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son contabilizadas a su valor razonable, menos la depreciación acumulada.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos.

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión corresponden a oficinas y parqueos que se tienen para generar rentas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo. Las renovaciones y mejoras importantes son capitalizadas; las reparaciones y mantenimiento que no mejoran el activo, ni prolongan su vida útil, son contabilizados al gasto de operaciones en la medida en que se incurren.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos:

Oficinas y parqueos en Edificios Corporativos 2 y 3	45 años
Parqueos en áreas externas	3 años

f) Anticipos de clientes

La Compañía mantiene como política recibir anticipos de clientes, aplicables a los contratos de compra-venta de inmuebles, los cuales incluyen los valores recibidos por reservaciones de: unifamiliares, townhouses, departamentos, oficinas y parqueos.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22% (2012: 23%), sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias por venta de propiedades o locales son reconocidos cuando los riesgos y beneficios significativos de la propiedad han sido transferidos al comprador.

Los ingresos por alquiler de oficinas y parqueaderos, son reconocidos de acuerdo al estado de prestación de servicios, sobre el principio del devengado.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La División Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez, es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con todas su obligaciones. La Compañía mitiga este riesgo estableciendo límites de composición de facilidades de financiamiento y manteniendo una porción adecuada en instrumentos de alta liquidez.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el efectivo está compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	534,974	212,363
Bancos locales	518,201	1,564,680
Bancos del exterior	216,991	798,110
	<u>1,270,166</u>	<u>2,575,153</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de cuentas por cobrar son los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anticipos (1)	239,906	774,144
Clientes	246,619	590,308
	<u>486,525</u>	<u>1,364,452</u>
Estimación de cuentas de dudoso cobro	(1,151)	0
	<u>485,374</u>	<u>1,364,452</u>

(1) Incluye principalmente anticipos entregados a proveedores para la construcción de la Urbanización "Ciudad Colón", "Parque Empresarial Colón" y Metropark, ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES.

7. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los saldos de cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas son los siguientes:

	<u>2013</u>		<u>2012</u>	
<u>Corto plazo</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>	<u>Cuentas por cobrar</u>	<u>Cuentas por pagar</u>
Orbistel S.A.	0	0	69,500	0
Coloncorp S.A.	0	0	408,092	0
Ing. Alfredo Dassum	0	86,499	0	86,498
Jorge Abedrabo	0	0	0	129,853
Intereses por pagar	0	0	0	442,588
Otros	600	113,571	717	113,571
	<u>600</u>	<u>200,070</u>	<u>478,309</u>	<u>772,510</u>

El saldo al 31 de diciembre 2013 y 2012* de cuentas por pagar largo plazo a partes relacionadas es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Wellington Invest Associates	550,000	550,000
Intereses	0	122,826
	<u>550,000</u>	<u>672,826</u>

Durante el 2013 y 2012, las principales transacciones con partes relacionadas corresponden a:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos pagados	129,853	1,202,201
Préstamos recibidos	0	83,718

8. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, inventarios incluyen lo siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ciudad Colón	1,118,354	4,554,610
Parque Empresarial Colón (1)	2,977,876	5,269,378
Construcción en curso - Metropark	10,049,661	4,508,891
	<u>14,145,891</u>	<u>14,332,879</u>

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de propiedades y equipos, neto es el siguiente:

<u>Costo</u>	<u>2013</u>		<u>Total</u>
	<u>Terreno</u>	<u>Muebles y equipos</u>	
Saldo inicial	1,416,760	58,867	1,475,627
Adiciones	632,249	0	632,249
Ajustes	(18,392)	0	(18,392)
Reclasificaciones (1)	4,195,913	0	4,195,913
Saldo final (2)	<u>6,226,530</u>	<u>58,867</u>	<u>6,285,397</u>
<u>Depreciación acumulada</u>			
Saldo final	0	(53,516)	(53,516)
Propiedades y equipos, neto	<u>6,226,530</u>	<u>5,351</u>	<u>6,231,881</u>

(1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones de construcciones en proceso por US\$4,195,913.

(2) Los solares 1, 5 y 7 manzana 275, 278 y 274 respectivamente de la Etapa I y III de Ciudad Colón se encuentran garantizando la obligación con el Banco de Guayaquil. Ver Nota 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

<u>Costo</u>	<u>2012</u>		
	<u>Terreno</u>	<u>Muebles y equipos</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	1,532,858	56,897	1,589,755
Adiciones	0	1,970	1,970
Reclasificaciones (1)	(116,098)	0	(116,098)
Saldo final (2)	1,416,760	58,867	1,475,627
<u>Depreciación acumulada</u>			
Saldo final	0	(50,185)	(50,185)
Propiedades y equipos, neto	1,416,760	8,682	1,425,442

(1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones a la cuenta de Inventarios de Terrenos y Mejoras, Etapa III Pacific Plaza Mz. 270.

(2) Los solares 1, 5 y 7 manzana 275, 278 y 274 respectivamente de la Etapa I y III de Ciudad Colón se encuentran garantizando la obligación con el Banco de Guayaquil, ver Nota 12. OBLIGACIONES FINANCIERAS.

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el movimiento de propiedades de inversión, neto es el siguiente:

<u>Costo</u>	<u>2013</u>				
	<u>Edificio C2</u>	<u>Corporativo 2</u>	<u>Corporativo 3</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	130,782	2,378,924	2,350,245	332,907	5,192,858
Adiciones	0	4,925	6,848	0	11,773
Reclasificaciones, neto (1)	0	252,396	65,745	0	318,141
Saldo final	130,782	2,636,245	2,422,838	332,907	5,522,772
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldo final	(4,117)	(159,103)	(82,112)	(228,722)	(474,054)
Saldo final, neto (2)	126,665	2,477,142	2,340,726	104,185	5,048,718

(1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones de inventarios de productos terminados por US\$569,357 y reclasificaciones a inventarios de productos terminados por US\$251,216.

(2) Sin cobertura de seguros

<u>Costo</u>	<u>2012</u>				
	<u>Edificio C2</u>	<u>Corporativo 2</u>	<u>Corporativo 3</u>	<u>Parqueos</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	0	2,365,689	743,797	155,605	3,265,091
Ajustes	0	(25,393)	0	0	(25,393)
Reclasificaciones (1)	130,782	38,628	1,606,448	177,302	1,953,160
Saldo final	130,782	2,378,924	2,350,245	332,907	5,192,858
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldo final	(1,211)	(105,246)	(33,523)	(117,753)	(257,733)
Saldo final, neto (2)	129,571	2,273,678	2,316,722	215,154	4,935,125

(1) Corresponde principalmente a las reclasificaciones de inventarios de productos terminados por US\$1,775,858 y construcciones en proceso por US\$177,302.

(2) Sin cobertura de seguros.

11. ACTIVOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los activos diferidos se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo neto al inicio del año	213,522	12,220,013
Adiciones	<u>252,944</u>	<u>118,832</u>
Total activos diferidos	466,466	12,338,845
Amortización acumulada	<u>0</u>	<u>(12,125,323)</u>
Saldo neto al final del año	<u>466,466</u>	<u>213,522</u>

El movimiento de la amortización es el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Saldo al inicio del año	0	(12,125,323)
Adiciones (1)	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al final del año	<u>0</u>	<u>(12,125,323)</u>

(1) En el 2012, la Compañía procedió a activar el gasto de amortización y enviarlo a inventario de productos terminados y construcciones en proceso para liquidarlo en el momento que se proceda la venta del inmueble.

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las obligaciones financieras se forman de la siguiente manera:

	<u>Corto</u> <u>plazo</u>	<u>2013</u> <u>Largo</u> <u>plazo</u>	<u>Total</u>
<u>ITAÚ PRIVATE BANK</u> Con vigencia hasta noviembre del 2014, al 5% de interés	5,861,000	0	5,861,000
<u>BANCO DE GUAYAQUIL</u> (1) Con vigencia hasta enero del 2014 y abril del 2016, al 8.25% y 8% de interés respectivamente	2,225,742	374,299	2,600,041
<u>BNP PARIBAS MIAMI</u> Con vigencia hasta diciembre del 2014, al 5% de interés	1,680,351	0	1,680,351
Intereses por pagar	<u>87,870</u>	<u>0</u>	<u>87,870</u>
	<u>9,854,963</u>	<u>374,299</u>	<u>10,229,262</u>

(1) Obligaciones se encuentran garantizadas por hipotecas abiertas sobre propiedades por un monto de US\$7,105,364. Ver Nota 9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO.

	<u>Corto plazo</u>	<u>2012 Largo plazo</u>	<u>Total</u>
<u>ITAÚ PRIVATE BANK</u>			
Con vigencia hasta noviembre del 2014, al 5% de interés	0	5,861,000	5,861,000
<u>BANCO DE GUAYAQUIL</u>			
Con vigencia hasta junio del 2013 y abril del 2016, al 8.25% y 8% de interés respectivamente	2,208,370	600,042	2,808,412
<u>BNP PARIBAS MIAMI</u>			
Con vigencia hasta diciembre del 2013, al 5% de interés	1,680,351	0	1,680,351
Intereses por pagar	88,901	0	88,901
	<u>3,977,622</u>	<u>6,461,042</u>	<u>10,438,664</u>

13. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2013, los anticipos de clientes incluyen principalmente US\$9,405,460 (2012: US\$6,449,258) recibido de clientes para la compra de inmuebles en la Urbanización "Ciudad Colón" y "Parque Empresarial Colón". Ver Nota 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA.

14. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias, se establece en el 22% (2012: 23%), disminuyéndose en un 10% cuando los resultados se capitalizan.

La conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	909,938	806,771
Gastos no deducibles	39,219	434,897
Base imponible	<u>949,157</u>	<u>1,241,668</u>
Impuesto a pagar (1)	208,814	285,584

(1) El impuesto a las ganancias es debitado de los resultados acumulados.

15. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal de US\$1.00 cada una.

Aportes futuras capitalizaciones

Al 31 de Diciembre del 2013, constituye el monto de US\$2,039,475 (2013: US\$265,811; 2012: US\$265,084; 2011: US\$266,232, 2010: US\$262,748, 2009: US\$257,587, 2008: US\$467,725 y 2007: US\$254,288) los cuales corresponden a aportaciones en efectivo realizado por los accionistas.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

a) Reserva de capital

La Reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que excede el valor de las pérdidas acumuladas, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

b) Ajustes acumulados por transición a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

De acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera 1, el siguiente cuadro muestra los ajustes causados por la transición de Normas Ecuatorianas de Contabilidad a Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, así tenemos:

Al 31 de diciembre del 2010 se incluye en esta cuenta un ajuste por concepto de aplicación de NIIF por un monto de US\$431,644.

	<u>31/12/2010</u>	<u>1/1/2010</u>
Total patrimonio de acuerdo a NEC	3,658,712	2,189,473
<u>Ajuste del Período de Transición "NEC" a "NIIF":</u>		
Ajuste de cuentas por cobrar	(313,497)	0
Intereses por pagar a relacionadas	424,458	0
Intereses por pagar a Banco Itaú	320,683	0
Total de ajustes en la fecha de transición "NEC" a "NIIF"	431,644	0
Ajustes periodo de transición "NEC" a "NIIF"	0	0
Total patrimonio de acuerdo a "NIIF"	<u>4,090,356</u>	<u>2,189,473</u>

c) Ajustes Impuesto a la Renta 2009

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionista celebrada el 06 de noviembre del 2013, se aprueba registrar la provisión por concepto de Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal 2009 por US\$397,443 contra resultados acumulados de ejercicios anteriores.

16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

Contratos de obra civil

La Compañía ha suscrito dos contratos para la construcción de la obra civil de las urbanizaciones denominadas Ciudad Colón y Parque Empresarial Colón en Guayaquil. El valor de las obras ascienden a US\$1,434,744 y US\$943,120, respectivamente.

Durante el año 2013, se finalizaron los trabajos asociados a los contratos inicialmente suscritos por concepto de la Urbanización de Ciudad Colón y Parque Empresarial Colón por US\$229,482 y US\$255,637 respectivamente. Adicionalmente se ejecutaron obras civiles necesarias para culminar con las referidas urbanizaciones por US\$179,237 (Etapa I), US\$133,027 (Etapa II) y US\$60,802 (Etapa III).

Fideicomiso mercantil

Mediante Escritura Pública celebrada el 4 de octubre del 2006 ante la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "Fideicomiso Ciudad Colón" en la cual intervienen Dosmilcorp S.A., Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. y Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A., como constituyentes y beneficiarios. El remanente que exista después de haber realizado la restitución será en los siguientes porcentajes: 1) Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A. (30%); 2) Dosmilcorp S.A. (50%); y, 3) Metros Cuadrados Estrategas Inmobiliarios S.A. (20%).

Con fecha 29 de junio del 2007 se reformó el "Fideicomiso Ciudad Colón", mediante el cual Dosmilcorp S.A., se obligó hasta marzo 15 del 2008 a transferir cinco lotes de terreno previo a la certificación del punto de equilibrio. El no cumplimiento de la transferencia obligará a Dosmilcorp S.A. a pagar a los inversionistas, constituyentes todos los gastos preoperativos que haya efectuado hasta el mismo día en que se cumpla dicho plazo, más los intereses respectivos calculados a la tasa pasiva referencial.

Corporación La Favorita C.A.

Con fecha 22 de julio del 2010, se suscribe el contrato de Concesión Comercial otorgado por Dosmilcorp S.A. a favor de Corporación Favorita C.A. Las partes antes mencionadas acordaron que la Corporación La Favorita C.A. construya a su costo y bajo su exclusiva responsabilidad y dirección el Supermercado de acuerdo a los planos y declaratoria de propiedad horizontal aprobados. El plazo del contrato suscrito es por un periodo de 30 años, a contar desde la inauguración para la atención al público en general del Supermercado y locales comerciales.

Con fecha 12 de octubre del 2013, Corporación Favorita inicia la operación del Supermercado denominado "Supermaxi".

Administración Tributaria

La Administración Tributaria en ejercicio de su facultad determinadora ha establecido:

- a) Según Acta de Determinación No. 0920120100144 correspondiente al impuesto a la renta del año 2008, se establece los siguientes valores a pagar: i) Impuesto a la renta por US\$363,018 más los intereses generados desde la fecha de exigibilidad hasta la fecha de pago; y, ii) Recargo por US\$72,604, equivalente al 20% sobre el principal.

Mediante Resolución No. 109012013RREC002861 emitida con fecha 28 de enero del 2013, se reconocieron descargos y se estableció los siguientes valores a pagar: i) Impuesto a la renta por el ejercicio económico 2008 por US\$135,758 más los intereses generados desde la fecha de exigibilidad hasta la fecha de pago; y, ii) Recargo por US\$27,152 equivalente al 20% sobre el principal.

La obligación antes mencionada fue cancelada el 5 de febrero del 2013.

- b) Según Acta de determinación No. 0920130100068 emitida con fecha 19 de abril del 2013, correspondiente al impuesto a la renta del año 2009, se establecen los siguientes valores a pagar: i) Impuesto a la renta 2009 por US\$671,345 más los intereses generados desde la fecha de exigibilidad hasta la fecha de pago; y, ii) Recargo por US\$134,269 equivalente al 20% sobre el principal. Con fecha 21 de mayo del 2013, la Compañía presentó el Reclamo Administrativo en contra del acta de determinación antes mencionada.

Mediante Resolución No. 109012013RREC064278 emitida con fecha 06 de noviembre del 2013, se reconocieron descargos y se estableció los siguientes valores a pagar: i) Impuesto a la renta por el ejercicio económico 2009 por US\$240,138 más los intereses generados desde la fecha de exigibilidad hasta la fecha de pago; y, ii) Recargo por US\$48,028 equivalente al 20% sobre el principal.

La obligación antes mencionada fue cancelada el 25 de noviembre del 2013.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 19, 2014) la Compañía se encuentra en proceso de obtención de la propiedad horizontal del Proyecto denominado "Metropark".